



COMUNE DI CUGLIERI

09073 - prov. di Oristano

Via C. Alberto n. 33 tel. 0785368200 – fax 0785368214

www.comune.cuglieri.or.it

UFFICIO TECNICO

Tel.0785/368223 -15- area.urbanistica@comune.cuglieri.or.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Ai sensi dell'art. 18 - 2° comma – della Legge 28.02.1985, n. 47)

Numero Protocollo : 2021/0006460 Data Protocollo : 17/08/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- **VISTA** l'istanza prodotta in data 12/08/2021 protocollo n. 34884 dalla **RAS - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA - CAGLIARI**, tendente ad ottenere il rilascio del prescritto certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile di proprietà Regionale denominato HOTEL ex E.S.I.T. "La Scogliera" sito nel **Comune di Cuglieri**, ai sensi dell'art. 18, 2° comma della Legge 28.02.1985, n.47;

VISTO il vigente Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio, approvato con Decreto Assessoriale n. 1434/U del 09.09.1983;

- VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380, art. 30 comma 3;
 - VISTE il P.P.R. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006;
 - VISTO il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017;
 - dato atto che ai sensi dell'art. 20 c. 7, della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, sono in vigore le misure di salvaguardia e, nel caso dei mappali di cui sotto, sono in itinere varianti che coinvolgono l'area interessata,
- In base alle risultanze degli atti d'Ufficio;

C E R T I F I C A

che la destinazione urbanistica di zona prevista per le particelle di seguito riportate, contraddistinte al Catasto Terreni/Urbano di questo Comune del vigente Programma di Fabbricazione e del Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017, NON ANCORA EFFICACE PER LE QUALI VALGONO LE SOLE NORME DI SALVAGUARDIA, risulta sottoindicata:

N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
1	67	129		- COD. (FASC. 300MT) - COD. (PAES)_art. 17, comma 3, lett. a), c) ed h) - COD. (PAI)_artt. 27, 28, 29, 30
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona H				- Zona F_Turistica - Sottozona F.4 - Subzona F.2.4_Lotti non pianificati

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia il presente certificato in bollo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, 2° comma, della legge 28.02.1985, n. 47, per gli usi consentiti dalla legge.

Cuglieri, lì 17/08/2021

IL RESP.LE DEL SERVIZIO

(Ing. Paolo Pintus)

f.to digitalmente

CAPO II- ZONIZZAZIONE

Art. 32 - ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale si considera suddiviso nelle seguenti zone omogenee.

ZONA F

(norme aventi valore di massima soggette a conferma da parte dello studio della zona F - nota R.A.S .
- Decreto Ass.le 9/9/83 n.1434/U)

Sono le parti del territorio di interesse turistico, con insediamenti del tipo prevalentemente stagionale. In tutte le zone classificate F, almeno il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ai servizi, almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Sono destinate le sottozone F1, F2, F3, F4; F5.

- Le sottozone F1 e F2 comprendono aree quasi completamente inedificate, per le quali è obbligatoria la redazione di piano di lottizzazione per sub-zone omogenee, regolamentata dall'apposito studio di disciplina valgono comunque le seguenti norme:

- Per quanto attiene i lotti in edificati compresi nella fascia di rispetto costiero (150 m.) comunque ricadenti in sub-zone di piano si applicano i disposti di cui agli artt.13-14-15 della L.R. 19/5/81 n° 17.

SOTTOZONA F1

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

- Destinazione d'uso: residenze e servizi pubblici e privati come individuati nello studio di disciplina.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiario:

per tipologia a schiera: 1,0 mc/mq

per tipologia a gradoni: 1,0 mc/mq Piano di fabbricazione del Comune di Cuglieri 1983 e successive modifiche per tipologia isolata, se residenziale: 0,5 mc/mq.

- Indice di copertura: 0,3 mq/mq.

- Altezza massima: 7,00 metri

- Altezza minima: 3,50 metri

- Numero dei piani consentiti: 2 fuori terra;

- Distacchi dagli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con minimo assoluto tra pareti finestrate di ml. 10,00 .

- Distacchi dai confini: metà dell'altezza o minimo assoluto di metri 5,00.

- Distanza dal ciglio stradale: per la viabilità principale di collegamento tra zone dell'abitato almeno 6 metri.

- Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie. E' consentito ubicare il locale caldaia ed eventuali volumi tecnici sotto il livello di sistemazione definitiva purché venga ripristinato lo strato di terreno originale.

- Giardini: la superficie del lotto non occupa delle costruzioni e non adibita a parcheggio dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

- Spazi interni: sono ammessi i patii purché rispondenti alle caratteristiche specifiche negli artt.31 e 41 delle presenti norme.

- Spazi esterni: gli spazi inedificati dei lotti non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati a giardino.

- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m.0,80 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parete superiore, fino all'altezza massima di metri 2,50 dovrà essere ad aria passante.

SOTTOZONE F2

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

Come precedente sottozona F1, salvo:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,25 mc/mq.
- Altezza massima: 3,50 metri
- Numero dei piani consentiti: 1 fuori terra;

Piano di fabbricazione del Comune di Cuglieri 1983 e successive modifiche.

SOTTOZONE F3

Si sono individuate con F3 le aree dove a causa della notevole compromissione non era possibile pensare ad un intervento regolamentato dal piano di lottizzazione. Infatti si tratta di zone già altamente edificate, e le poche aree ancora libere, data la loro frammentarietà, raramente si prestano ad una qualunque utilizzazione a scopo di servizi.

Per l'adeguamento agli standard richiamati dalla legislazione urbanistica vigente sono state utilizzate all'interno delle zone compromesse tutte quelle aree che, per dimensioni e posizioni sono state ritenute idonee. La differenza, fino a soddisfare gli standard imposti, si è reperita nelle aree limitrofe, in armonia con le disposizioni regionali. Nei lotti interclusi, frutto di vecchi frazionamenti ed acquisiti dagli attuali proprietari come aree fabbricabili, tenuto conto del fatto che per le loro minime dimensioni non si prestano ad accogliere servizi di alcun genere, e che lasciati in edificati sono destinati a diventare depositi di rifiuti, si è ritenuto opportuno permettere una moderata attività edificatoria, che dovrà adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

Obbligo della formazione di schiera a due o più elementi nei casi in cui i lotti in edificati affiancati e consecutivi sul fronte strada siano due o più e che almeno uno di essi sia di dimensioni tali che la soluzione di casa isolata non possa essere seguita in modo architettonicamente valido. In questo caso il proprietario del lotto che per primo interviene dovrà presentare un prospetto sul fronte strada esteso a tutti i lotti adiacenti. Gli oneri relativi alle concessioni edilizie in zona F, sulla base del "Piano di sistemazione delle zone compromesse" comprendono:

- 1) La monetizzazione delle aree pubbliche non cedute;
- 2) La valutazione degli oneri per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- 3) La quota per le opere di urbanizzazione secondaria contenute nelle tabelle parametriche esistenti;
- 4) Gli oneri commisurati al costo di costruzione.*
 - Destinazione d'uso: residenze e servizi pubblici e privati come individuati nella planimetria allegata allo studio di disciplina delle zone F.
 - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq.
 - Indice di fabbricabilità fondiario:
 - per tipologia a schiera: 1,0 mc/mq (0,50 mc/mq)*
 - per tipologia a gradoni: 1,0 mc/mq (0,50 mc/mq)* Piano di fabbricazione del Comune di Cuglieri 1983 e successive modifiche.
 - per tipologia isolata, se residenziale: 0,50 mc/mq*.
 - Indice di copertura: 0,3 mq/mq 0,40 mc/mq*.
 - Superficie minima del lotto: 200 mq
 - Altezza massima: 7,00 metri
 - Altezza minima: 3,50 metri
 - Numero dei piani consentiti: 2 fuori terra;
 - Copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole sarde e pendenza massima del 30%.*
 - Distacchi dagli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con minimo assoluto tra pareti finestrate di ml.10,00.
 - Distacchi dai confini: minimo assoluto di metri 5,00 o pari a metà dell'altezza.

- Distanza dal ciglio stradale: per la viabilità principale di collegamento tra zone dell'abitato almeno 6 metri.

*(come modificato dalla Delibera C.C. n.25 del 28.02.1992).

- Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie. E' consentito ubicare il locale caldaia ed eventuali volumi tecnici sotto il livello di sistemazione definitiva purché venga ripristinato lo strato di terreno originale sopra il solaio di copertura per uno strato non inferiore a cm.30. Il locale caldaia e deposito non può superare la superficie coperta max. di mq.10,00 (come integrato dalla Delibera del C.C. n 5 del 25/03/2003).

- Giardini: la superficie del lotto non occupa delle costruzioni e non adibita a parcheggio dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

- Spazi interni: sono ammessi i patii purché rispondenti alle caratteristiche specifiche negli artt.31 e 41 delle presenti norme.

- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m.0,80 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parete superiore, fino all'altezza massima di metri 2,50 dovrà essere ad aria passante.

Piano di fabbricazione del Comune di Cuglieri 1983 e successive modifiche

SOTTOZONE F4

Sono le zone destinate ad accogliere campeggi attrezzati di carattere stagionale. Si tratta quindi di complessi ricettivi a carattere turistico sociale che dovranno essere seguiti con particolare attenzione in fase di progettazione, di realizzazione e di gestione. Nello studio della lottizzazione deve essere prevista la cessione del 30% delle aree all'Amm.ne Comunale.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

- E' stabilito il parametro di 150 mq posto tenda (3 persone)

- Densità territoriale: 200 ab/ha

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,05 mc/mq da destinarsi interamente a servizi collettivi. Oltre alle piazzole attrezzate con acqua, prese industriali ecc., destinate ad accogliere tende, roulotte, camper e simili, è consentito realizzare bungalow con legno, stuoie e materiali leggeri similari, destinati ad essere smontati nella stagione invernale, con basamento anch'esso amovibile in ragione di 3mq/ab insediabile.

SOTTOZONE F5

Sono zone compromesse da una edificazione disordinata per quali si impone per il grande valore paesistico e ambientale una riqualificazione e un recupero sia urbanistico che edilizio.

Si è individuato nel Piano Particolareggiato lo strumento più idoneo per intervenire nelle zone in oggetto e pertanto ogni attività edificatoria diversa della ordinaria manutenzione è subordinata all'apposito P.P. di iniziativa Comunale. Il P.P. dovrà essere adottato dall'Amm.ne Comunale entro 3 anni a far data dall'entrata in vigore delle presenti norme.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

- In assenza del P.P. è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata.

- E' prescritta la densità territoriale max di 0,5 mc/mq.

Piano di fabbricazione del Comune di Cuglieri 1983 e successive modifiche.

ZONA H

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, archeologico, geomorfologico paesaggistico, o di particolare valore per la collettività, quali fasce costiera, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali di collegamento tra le frazioni.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L.6/8/1967 n°765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

NORME DI ZONA

ZONA F: ZONA TURISTICA.

Sono classificate zone omogenee F, le parti del territorio di interesse principalmente turistiche con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

U.1 CATEGORIA USO RESIDENZIALE

U.1.1) ABITAZIONI

U.2 CATEGORIA USO COMMERCIALE

U.2.1) ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

U.2.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

U.2.4) PUBBLICI ESERCIZI

U.3 CATEGORIA USO DIREZIONALE

U.3.2) ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

U.4 CATEGORIA USO RICETTIVO - CULTURALE

U.4.1) ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

U.4.2) STRUTTURE COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

U.4.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO

U.4.4) ATTREZZATURE CULTURALI

U.4.5) ATTREZZATURE SPORTIVE

U.5 CATEGORIA USO SOCIO-SANITARIO

U.5.1) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

U.6 CATEGORIA USO ARTIGIANALE

U.6.1) ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

U.7 CATEGORIA IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

U.7.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

U.7.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

U.7.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

U.7.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

Per le zone F.2 e F.3 vi è l'obbligo di predisporre, prima di qualunque intervento edilizio, con la sola esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, un piano di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici esistenti, con l'obiettivo di reintegrare comunque il paesaggio, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico;

con la possibilità di prevedere demolizioni e ricostruzioni delle strutture interessate, con premi in volumetrie aggiuntive.

Mentre per le nuove zone F.4 vi è l'obbligo di un piano attuativo di lottizzazione.

I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione.

La programmazione di tali interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni Ai sensi dell'art. 10 bis della Legge Regionale n. 45 del 22/12/1989, i terreni costieri compresi nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sul mare, sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici e storico- morfologici.

Le fasce di rispetto costiero incluse nelle zone F devono essere destinate a verde naturale attrezzato, essere d'uso pubblico e quindi fruibili liberamente dalla collettività ed accessibili attraverso sentieri pedonali e strade campestri. Nella fascia dei 300 mt. sono consentite opere di

accesso al mare, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici rimovibili e temporanei, previa richiesta di concessione edilizia ed acquisizione l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, nel Rispetto del Piano di Utilizzo del Litorale Comunale. In tale fascia è permessa la costruzione di strutture amovibili da destinarsi al servizio della balneazione quali il salvamento, il pronto soccorso e la realizzazione di servizi igienici in osservanza del Piano di Utilizzo dei Litorali e della normativa vigente.

Il PUC suddivide la zona omogenea F in 4 sottozone:

Sottozona F.1: interventi turistici pianificati.

Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati o in corso di realizzazione attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune.

Tali insediamenti, in alcuni casi realizzati in parte, potranno ove necessario essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo. Per i riferimenti normativi relativi a queste specifiche aree si rimanda alla normativa di ciascun piano attuativo.

Nelle sottozone F.1, nel rispetto dell'art. 90 del N.T.A. del PPR non sono ammessi incrementi di volumi, ma è prevista la sola possibilità del trasferimento dell'insediamento esistente verso l'entroterra.

Sottozona F.2: insediamenti turistici spontanei da riqualificare.

Le sottozone F.2 riguardano le "borgate marine" di Santa Caterina, s'Archittu e Torre del Pozzo, presentano una matrice urbanistica compatta, dotata delle opere di urbanizzazioni e di numerose aree per servizi. Trattasi di aree sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in parte compromesse dall'edificato spontaneo anche nella fascia costiera dei 150 m e dei 300 m dalla linea di battigia.

Tali ambiti devono essere sottoposti ad azioni volte alla riqualificazione ambientale e paesaggistica (piani attuativi di riqualificazione paesaggistica di zona F, art. 90 N.T.A. del P.P.R.) basate su criteri di perequazione urbanistica in coerenza con le seguenti sub zone individuate:

F.2.1 Lotti non pianificati [ex F1 residenze soggette a P.L.]

F.2.2 Lotti non pianificati [ex F2 residenze soggette a P.L.]

F.2.3 Lotti non pianificati [ex F3 residenze a concessione diretta] Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Cuglieri (OR)

F.2.4 Lotti non pianificati da attuare per compensazioni perequative ai sensi dell'art. 90 N.T.A. del P.P.R. [ex varie destinazioni]

F.2.5 Lotti non pianificati [ex F5 residenze soggette a P.P.]

F.2.S.0 Lotti non pianificati da destinare a S [ex S o varie destinazioni comunque non attuati]

F.2.S.1 Lotti attuati anche parzialmente di aree per servizi S1

F.2.S.2 Lotti attuati anche parzialmente di aree per servizi S2

F.2.S.3 Lotti attuati anche parzialmente di aree per servizi S3

F.2.S.4 Lotti attuati anche parzialmente di aree per servizi S4

La sottozona è composta da diversi comparti d'intervento minimo nei quali, attraverso la cooperazione fra le amministrazioni pubbliche e gli utenti privati si possa riqualificare parte dell'area interessata dal degrado ambientale.

Gli interventi possibili devono essere inquadrati in un piano strategico di riqualificazione ambientale e paesaggistica, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere oggetto di condivisione con i proprietari dei terreni compresi nei comparti identificati e con i proprietari dei terreni sui quali grava il degrado dell'area.

Il Piano di riqualificazione paesaggistica dovrà essere informato all'obiettivo, considerato prioritario ed essenziale, di assicurare, nel massimo grado possibile, la riqualificazione e la ricostituzione del paesaggio naturale originario nella fascia compresa entro i 300 metri dalla linea di battigia, ove dovranno essere individuate preferibilmente le aree di cessione, mediante lo

spostamento delle volumetrie non autorizzate oltre tale fascia. Il piano di riqualificazione potrà prevedere accordi con i proprietari privati incentivabili mediante opportuni meccanismi di perequazione urbanistica.

Nelle more di approvazione di una normativa che regolamenti i piani attuativi di riqualificazione paesaggistica ai sensi del 90 N.T.A. del P.P.R., si dovranno seguire le norme previste per i piani attuativi in zona omogenea F.

Sottozona F.3: campeggi.

I campeggi esistenti realizzati in assenza di P.L. sono assoggettati a piano attuativo di riqualificazione paesaggistica di zona F, ai sensi del 90 N.T.A. del P.P.R.

I piani di riqualificazione paesaggistica in sottozona F.3 dovranno riguardare le sub zone F.3.1 che individuano le preesistenti zone adibite a campeggio e potranno riguardare anche le nuove sub zone F.3.2 al fine di ripartire con densità inferiore e in posizioni arretrate rispetto alla linea di costa gli insediamenti turistici comunque nei limiti stabiliti dal dimensionamento di delle zone F allegato. Le Sub zone F.3.2 potranno essere attuate solo ed esclusivamente unitamente alle rispettive sub zone F.3.1 adiacenti.

Le modalità di attuazione dovranno perseguire in particolare modo una adeguata tutela dell'ambiente e al contempo il rafforzamento della fruibilità del territorio comunque in coerenza con le prescrizioni sovra ordinate e con le N.T.A. del P.P.R. e successive modifiche e integrazioni. Nelle more di approvazione di una normativa che regolamenti i piani attuativi di riqualificazione paesaggistica ai sensi del 90 N.T.A. del P.P.R., si dovranno seguire le norme previste per i piani attuativi in zona omogenea F.

Sottozona F.4: nuove aree turistiche.

Rientrano in questa sottozona le nuove zone turistiche soggette a piano di lottizzazione di zona F (contigue e/o integrate agli insediamenti preesistenti) di cui art. 89 comma b N.T.A. del P.P.R..

L'edificazione di case di abitazione, è consentita limitatamente agli accordi di cui ai Piani di Riqualificazione paesaggistica delle zone F.2 esclusivamente per le volumetrie che dalla fascia dei 300 m dalla linea di costa venissero demolite e ricostruite nell'entroterra in sottozona F.4.

Subzona per nuove aree turistiche su cui si potrà intervenire ad approvazione definitiva del P.U.C.; parametri urbanistici:

□ Superficie minima di lottizzazione intero sottozona F.4.

Qualora non vi sia accordo fra i proprietari, la quota di proprietà per poter richiedere l'autorizzazione a lottizzare è pari ai due terzi dell'area del singolo comparto, con lo studio esteso a tutta la superficie del comparto interessato e con la previsione degli interventi per stralci funzionali con le opere di urbanizzazione previste per tutta l'intera zona.

□ La volumetria massima insediabile non potrà superare i valori indicati nel dimensionamento delle zone F. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante, dei quali: 50 mc. per la residenza; 10 mc. per servizi pubblici.

□ Indice territoriale di fabbricazione massimo; IT = 0,10 mc/mq.

□ Indice fondiario di fabbricazione massimo per singolo lotto; IF = 0,75 mc/mq.

□ Indice di copertura massimo, Ic: 50 %.

□ La dotazione minima per spazi pubblici da cedere, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle reti viarie, minima il 40%.

□ Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

□ Altezza massima dei fabbricati, H = 6 mt.

□ Lotto minimo d'intervento, Lm = 400 mq per le nuove edificazioni in lotti liberi.

□ Minimo distacco dai confine del lotto, Dc = m. 5,00.

□ Distanze minime fra edifici, De = m. 10 tra pareti finestrate.

□ Distanza minima dalla viabilità e da spazi verdi pubblici, Dv = m.3 salvo i casi in cui gli edifici circostanti sono a filo strada e in cui è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

□ A distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

□ La viabilità dovrà avere una larghezza complessiva non inferiore a m. 12,0 di cui m. 1,5 per marciapiedi su ambo i lati e m 1,2 adibita a pista ciclabile su ambo i lati.

□ L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica esistente.

□ Il Piani di Lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge e iscritti agli albi professionali degli ingegneri e degli architetti.

Sub zone:

F.4.1 Lotti da attuare con P.L. di zona F per comparti minimi indicati dal P.U.C., sub zone che potranno essere progettate in sede di P.L. di zona F.

F.4.2 Lotti da attuare con P.L. di zona F per comparti minimi indicati dal P.U.C., sub zone che in sede di P.L. di zona F dovranno essere quota parte delle cessioni stabilite dal P.L. del rispettivo comparto.

Indirizzi per l'attuazione dei piani di riqualificazione paesaggistica di sottozona F.2.

In coerenza con l'art. 90 delle N.T.A. del P.P.R. i piani attuativi di riqualificazione paesaggistica, di iniziativa pubblica o privata, hanno l'obiettivo di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale, pertanto dovranno essere predisposti al fine di:

a) prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti;

b) massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva;

c) riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;

d) favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, anche consentendo l'incremento di cubatura del 20% per le necessarie integrazioni funzionali, tali trasformazioni potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate;

e) favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, anche consentendo l'incremento di cubatura del 30% per le necessarie integrazioni funzionali eseguite in presenza di interventi di particolare qualità architettonica, di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse, tali trasformazioni potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate;

f) favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura fino al massimo del 100%;

g) favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile;

h) perseguire principi di perequazione urbanistica al fine di garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dal piano di riqualificazione paesaggistica, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

In funzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni, compresi gli oneri pregressi, saranno calcolati i crediti edilizi. I crediti edilizi si potranno liberamente commerciare ai fini dell'applicazione all'interno del piano di riqualificazione paesaggistica e si dovranno rendere pubblici, col mezzo della trascrizione tramite contratti, in quanto

trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori ai sensi dell'art. 2643 del C.C. così come modificato dall'art. 5, comma 3, Legge n. 106 del 2011.

Zone di rispetto H.

Comprende le aree più sensibili del territorio, comprendono i beni paesaggistici, ambientali, archeologici, aree di particolare pregio paesaggistico, aree di bonifica, aree di elevata pericolosità secondo il P.A.I., aree sensibili, aree di inedificabilità per legge, aree di salvaguardia e fasce di rispetto.

Sono da applicarsi, in generale, le norme più restrittive nelle zone in cui più fasce di rispetto di tipo diverso vengono a sovrapporsi.

Il P.U.C. individua la sola subzona omogenea H.2.a, mentre le restati perimetrazioni, denominate sub aree di rispetto, riguardano ambiti territoriali che si sovrappongono a zone omogenee.

- Le destinazioni d'uso consentite nella subzona omogenea H.2.a sono le seguenti:

U.7 CATEGORIA IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

U.7.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

- Le destinazioni d'uso consentite nella sub aree di rispetto sono di norma quelle previste nelle corrispondenti zone omogenee cui si sovrappongono; le destinazioni consentite dovranno comunque rispettare le prescrizioni specifiche delle sub aree di rispetto.

Sottoarea H.1: archeologica.

Sono le aree del monumento e quelle circostanti sufficienti a consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee nonché tramite le procedure di cui agli artt. 18 e 19 delle presenti N.T.A.

Sub area H.1.a: archeologica [perimetrazione di tutela integrale].

Sono le subaree di salvaguardia archeologica e vengono individuate con il cosiddetto "Primo Perimetro dei Beni Archeologici" nonché "Perimetrazione di tutela integrale", comprendente l'area di sedime del monumento e le superfici circostanti così come meglio esplicitate e puntualmente normate nell'elaborato allegato "Rapporto sui Beni Culturali" in ottemperanza dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.. Le "Perimetrazioni di tutela integrale" si sovrappongono alle zone omogenee limitandone le caratteristiche edificatorie, tali aree sono principalmente destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli, tuttavia concorrono all'eventuale calcolo degli standard urbanistici per la realizzazione di opere in aree ad esse connesse e che non siano gravate da prescrizioni di tutela, inoltre concorrono al calcolo dei lotti minimi in zona agricola.

Nel caso siano presenti elementi in elevato, sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). Si incentivano azioni di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/04 e art. 50, comma a delle N.T.A. del P.P.R.). E' consentita, laddove possibile e giustificabile, una parziale anastilosi nelle modalità esecutive e in coordinamento con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Nel caso non siano presenti elementi in elevato, non sono consentiti interventi che possono compromettere scavi archeologici futuri nel sito quali: attività di scavo a scopo estrattivo, edificatorio, trasformazione delle caratteristiche altimetriche e geomorfologiche del terreno, allagamenti ecc. Se attualmente nell'area sono presenti attività agricole, queste sono ancora consentite purché non prevedano scavi particolarmente profondi e qualora sia dimostrabile che queste avvengano da più di 20 anni (art. 142, comma 1, lettera m del D.Lgs. 22.1.04 n. 42 e successive modifiche).

Per i beni individuati prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 22.1.04 n. 42, la tutela è vigente a prescindere dalla valutazione preventiva (art. 142), e si dovrà attivare la Verifica di Interesse Culturale (artt. 12, 13).

Subarea H.1.b: archeologica [perimetrazione di tutela condizionata].

Sono le aree limitrofe alla subarea H.1.a o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è limitata l'attività edificatoria ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica. Tali sub aree vengono indicate con il cosiddetto "Secondo Perimetro dei Beni Archeologici" nonché "Perimetrazione di tutela condizionata", comprendente generalmente l'area d'intorno del monumento e le superfici circostanti così come meglio esplicitate e puntualmente normate nell'elaborato allegato "Rapporto sui Beni Culturali" in ottemperanza dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.. Le "Perimetrazioni di tutela condizionata" si sovrappongono alle zone omogenee limitandone le caratteristiche edificatorie, tali aree sono principalmente destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli, tuttavia concorrono all'eventuale calcolo degli standard urbanistici per la realizzazione di opere in aree ad esse connesse e che non siano gravate da prescrizioni di tutela, inoltre concorrono al calcolo dei lotti minimi in zona agricola.

Subarea H.1.c: beni identitari [perimetrazione di tutela integrale].

Sono le aree trattate in perfetta analogia a quanto indicato per le H.1.a e riferite al sedime in cui ricadono il beni identitari limitrofe ai beni identitari; così come meglio esplicitate e puntualmente normate nell'elaborato allegato "Rapporto sui Beni Culturali" in ottemperanza dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R... In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

Si subordina ogni intervento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica per valutare l'impatto di opere esterne sul contesto del bene oggetto di tutela, in particolare se si prevedono cambiamenti di: altezze, volumi, profili, tipologie, composizioni e ritmi di facciate, cromatismi, aggiunta cartellonistica ecc. (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

Subarea H.1.d: beni identitari [perimetrazione di tutela condizionata].

Sono le aree, trattate in perfetta analogia a quanto indicato per le H.1.B, e riferite agli spazi nell'intorno dei beni identitari; così come meglio esplicitate e puntualmente normate nell'elaborato allegato "Rapporto sui Beni Culturali" in ottemperanza dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R...

In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

Si subordina ogni intervento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica per valutare l'impatto di opere esterne sul contesto del bene oggetto di tutela, in particolare se si prevedono cambiamenti di: altezze, volumi, profili, tipologie, composizioni e ritmi di facciate, cromatismi, aggiunta cartellonistica ecc. (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

Sottoarea H.2: aree di pregio paesaggistico.

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Sono i beni paesaggistico-ambientali individuati ai sensi degli artt. 142, 143 del D.Lgs. 22.1.04 n. 42, per i quali sono previste solo azioni di conservazione e tutela del bene. In tali aree sono ammesse opere o azioni finalizzate alla valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso sostenibile del territorio.

In tali zone quindi sono ammessi usi e funzioni compatibili con le esigenze di salvaguardia e di conservazione degli habitat naturali.

Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 e ss.mm.ii., i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e ripristino ambientale In presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene; l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

In tali sottoaree è consentito utilizzare i suoli a fini agricoli.

E' vietato il disboscamento ed il decespugliamento ad eccezione dei normali interventi di manutenzione forestale.

In ogni caso dovranno prevedersi usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, di essenze arboree tradizionalmente insediate.

Per lo svolgimento delle attività stagionali, ove previste e nel rispetto delle procedure in materia edilizia, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Subzona omogenea H.2.a: aree dei beni paesaggistici.

Sono le aree individuate come beni paesaggistici. In tali aree è preclusa l'edificazione e la cartografia del P.U.C. indica se si sovrappongono a zone omogenee diverse dalla H o viceversa se sono fasce di rispetto ricadenti totalmente in zona omogenea H.

E' vietato qualunque intervento con materiali cementizi e murature tradizionali, comprese le opere di recinzione.

Le eventuali recinzioni, realizzate con materiali facilmente rimovibili, devono distare oltre i 150 m dalla linea di costa e devono essere del tipo a giorno al fine di non ostacolare le visuali, ed essere realizzate con progetto unitario per l'intero settore di intervento; Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Cuglieri (OR)

Nelle fasce costiera rocciose è vietata ogni edificazione per una profondità di m 150 dalla linea di alta marea misurata su proiezione ortogonale.

Le eventuali recinzioni di proprietà se realizzate in muratura anche a giorno devono distare dalla linea di alta marea non meno di m. 150.

Subarea H.2.b: aree di beni paesaggistici estesi e aree di rispetto.

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla sub aree H.2.a; in tali aree è consentita l'edificazione subordinata ad autorizzazione paesaggistica e coerentemente con le prescrizioni della zona omogenea corrispondente nonché delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e dei piani di settore o gestione quando previsti.

Nelle aree H.2.b sono comunque vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Sono consenti esclusivamente gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi, del turismo ecosostenibile, della riqualificazione delle strutture preesistenti, finalizzati alla conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

Sottoarea H.3: aree di salvaguardia.

Sono le aree di salvaguardia ambientale, di bonifica ambientale, di rispetto da impianti e

infrastrutture in genere.

Subarea H.3.a: aree di rispetto cimiteriale.

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Il P.U.C. definisce la subarea cimiteriale che comprende le fasce di rispetto, mentre il sedime cimiteriale ricade in sottozona G.1.

Tali aree si estendono per un raggio di 50 m dal limite esterno del cimitero, in quanto lo stato dei luoghi non permette la fascia dei 200 m come richiesta dalla normativa nazionale.

Subarea H.3.b: aree di rispetto stradale.

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 aggiornato con Legge 15 luglio 2009, n. 94). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1.4.1968 o dalla cartografia del P.U.C, è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione (tali fasce si intendono estese a tutte le zone escluse le zone A e B).

L'art. 16 del Nuovo Codice della Strada stabilisce che nelle fasce di rispetto ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati è vietato:

_ aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;

_ costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;

_ impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel citato art. 16, comma 1, lettere b) e c), deve essere aggiunta l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

L'art. 17 del Nuovo Codice della Strada stabilisce che fuori dai centri abitati, all'interno delle curve deve essere assicurata, fuori dalla proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione, di piantagione, di deposito, osservando le norme determinate dal regolamento in relazione all'ampiezza della curvatura; all'esterno delle curve si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo.

Relativamente alle fasce di rispetto e le aree di visibilità nei centri abitati, l'art. 18 del Nuovo Codice della Strada stabilisce che:

. Nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento in relazione alla tipologia delle strade.

. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1 si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

. Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada,

il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione Nella categoria Area di rispetto 6 sono comprese anche le aree di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753 del 1980.

Subarea H.3.c: aree di rispetto dei depuratori.

Sono le aree limitrofe ai depuratori delle acque. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto pari a 100 m (Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento - Delibera 4 febbraio 1977 Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento).

Subarea H.3.d: [Hg1] aree di salvaguardia ambientale Hg1.

Sono le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.e: [Hg2] aree di salvaguardia ambientale Hg2.

Sono le aree di pericolosità media da frana (Hg2) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.f: [Hg3] aree di salvaguardia ambientale Hg3.

Sono le aree di pericolosità elevata da frana (Hg3) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.g: [Hg4] aree di salvaguardia ambientale Hg4.

Sono le aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.h: [Hi1] aree di salvaguardia ambientale Hi1.

Sono le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.i: [Hi2] aree di salvaguardia ambientale Hi2.

Sono le aree di pericolosità idraulica media (Hi2) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.l: [Hi3] aree di salvaguardia ambientale Hi3.

Sono le aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.m: [Hi4] aree di salvaguardia ambientale Hi4.

Sono le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna e normate come indicato al precedente articolo Art.9. "Aree a rischio frana e rischio alluvione" delle presenti N.T.A. del P.U.C. di Cuglieri.

Subarea H.3.n: aree di rispetto del tessuto urbano e pianificato.

Sono le aree limitrofe al tessuto urbanizzato e alle zone di completamento e di espansione previste dal P.U.C. che in ottemperanza all'art. 74 comma b delle N.T.A. del P.P.R. individuano aree verdi nelle quali è fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale e salvo interventi da parte dell'amministrazione pubblica mantengono la destinazione urbanistica agricola, eventuali strutture connesse con l'attività agricola potranno essere realizzate ad esclusione delle residenze agricole. Le aree di cui sopra, di norma, sono ricomprese in una fascia di 500m dai perimetri esterni delle zone omogenee pianificate e facenti parte di agglomerati urbani.

VINCOLI

COD. (FASC. 300MT) - VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ INTEGRALE, FASCIA DELLA PROFONDITÀ DI 300 METRI DALLA LINEA DELLA BATTIGIA, AI SENSI DELL'ART. 10 BIS DELLA L.R. 22 DICEMBRE 1989, N. 45

COD. (PAES) - VINCOLI PAESAGGISTICI N.T.A. DEL P.P.R. APPROVATO CON DELIBERA G.R. N. 36/7 DEL 05. 09.2006 e s.m.i.

Art. 17. - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.

2. Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 4.

3. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 3 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:

a) Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 4;

b) Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;

c) Campi dunari e sistemi di spiaggia;

d) Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;

e) Grotte e caverne;

f) Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;

g) Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

h) Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;

i) Praterie e formazioni steppiche;

j) Praterie di posidonia oceanica;

k) Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;

Piano Paesaggistico Regionale – Norme di attuazione 20/88 l) Alberi monumentali, di cui all'Allegato 2.2.

4. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

a) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

b) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

c) le aree gravate da usi civici;

d) i vulcani.

COD. (PAI) - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) - Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 e s.m.i.

AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4

ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media Hi2

ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata Hi1

AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

ARTICOLO 31 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana Hg4

ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana Hg3

ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana Hg2

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana Hg1

Cuglieri, lì 17/08/2021

IL RESP.LE DEL SERVIZIO

(Ing. Paolo Pintus)